



Das **Vermieter- Set**

Mietverträge

Nebenkostenabrechnung

Übergabeprotokoll

Kündigung

Mit
Formularen
zum Herunter-
laden

oder welcher Religion er angehört, haben Sie bei einer Lüge kein Recht zur Anfechtung oder Kündigung. Auch nicht jede falsche Beantwortung einer berechtigten Frage führt zu einem Anfechtungs- oder Kündigungsrecht. Die Frage muss für den Vertragsabschluss erheblich sein. Wer zum Beispiel versehentlich oder vorsätzlich seine frühere Anschrift falsch angibt, hat als Mieter nichts zu befürchten, wenn der Vermieter ohnehin keine Erkundigungen beim früheren Vermieter eingeholt hat.

Schufa – was ist dabei zu beachten?

Die Schufa ist eine Wirtschaftsauskunft, die Bonitätsdaten von Millionen von Bürgern speichert. Für Sie als Vermieter kann dies sehr nützlich sein, denn meist ist ein potenzieller Mieter dort gespeichert. Außerdem führt die Schufa einen Wahrscheinlichkeitswert, einen „Score“ zwischen 0 und 100. Bei einem Score von 100 handelt es sich um einen „perfekten“ Schuldner, also jemanden, der mit absoluter Sicherheit einen Kredit bedienen würde. Unter 90 Prozent kann der Mieter schon als risikoreich gesehen werden. Somit lässt sich für Vermieter hier ein guter finanzieller Richtwert über einen potenziellen Mieter auslesen.

Der Vermieter kann die Schufa-Auskunft nur mit ausdrücklichem Einverständnis des Mietinteressenten einholen. Einfacher ist es, eine Schufa-Auskunft vom Mietinteressenten selbst zu verlangen. Es gibt aktuell zwei Varianten der Schufa-Auskunft: eine sogenannte Datenkopie (nach Art. 15 DSGVO) die kostenlos erhältlich ist (unter <https://www.meineschufa.de>, „Produkte“), und eine Schufa-Bonitätsauskunft, die nur kostenpflichtig zur Verfügung steht. Diese kostenpflichtige Variante preist die Schufa auf ihrer

Webseite insbesondere für Vermieter und Mieter an. Da manche Mieter das Einholen einer Schufa-Auskunft scheuen, empfehlen wir allenfalls die kostenlose Variante.

Praxistipp: Wesentlich effektiver, als eine Schufa-Auskunft zu verlangen, ist es, sich vom Mieter die Kontoauszüge mit den (hoffentlich regelmäßigen und gleichmäßig hohen) Mietzahlungen an den früheren Vermieter zeigen zu lassen.

Vorsicht Bürgschaft

Vielleicht bittet der Mieter Sie, eine Bürgschaft als Mietsicherheit zu akzeptieren. Hier ist Vorsicht geboten: Eine Bürgschaft bietet geringere Sicherheit als eine Barkaution. Sie sichert grundsätzlich nur Ansprüche aus dem ursprünglichen Mietvertrag, nicht aus nachträglichen Änderungen. Außerdem verjähren Bürgschaftsforderungen selbstständig innerhalb von drei Jahren nach Fälligkeit, auch wenn die Hauptforderung zum Beispiel aufgrund von Absprachen mit dem Mieter noch nicht verjährt ist.

Wir raten von Bürgschaften ab und empfehlen die Barkaution („5 Mietsicherheit“, S. 26). Vereinbaren Sie auch nicht zusätzlich zu einer Kaution eine Bürgschaft. Sie laufen sonst Gefahr, dass der Mieter die Mietsicherheiten insgesamt zurückfordern kann.

Wollen beispielsweise Eltern für ihre Kinder bürgen, empfehlen wir, auch die Eltern den Mietvertrag unterschreiben zu lassen und sie als Mieter im Kopf des Mietvertrags aufzuführen. Dann haften sie neben den Kindern als Mietvertragspartei für alle Ansprüche aus dem Mietverhältnis.

Mietvertrag abschließen

Der Mietvertrag ist die rechtliche Grundlage des möglicherweise Jahrzehnte dauernden Mietverhältnisses. Sein Inhalt lässt sich später nicht mehr einseitig ändern. Bei der Wahl der Formulierungen sind Vorsicht und Vorausschau geboten.

Auch wenn der Mieter noch so freundlich erscheint, Menschen ändern sich, Verhältnisse ebenso. Dann kann ein sorgfältig und vorausschauend formulierter Vertrag Ihre Rettung sein.

Den Mietvertrag erstellen

Wenn Sie den passenden Mieter gefunden haben, kommt es darauf an, den Mietvertrag richtig abzuschließen. Wir haben dazu ein Formular vorbereitet, in dem alle wesentlichen Punkte erfasst sind.

Unser Mietvertragsformular erleichtert Ihnen den Abschluss des Mietvertrags. Es ist so konzipiert, dass es für möglichst viele Situationen zutrifft. Sie können es verwenden, wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten möchten, aber auch als Vermieter eines Einfamilienhauses, einer Doppelhaushälfte oder eines Mehrfamilienhauses. Achten Sie daher bitte immer darauf, das für Sie Passende anzukreuzen. Was für Ihr Mietverhältnis nicht zutrifft, sollten Sie streichen.

An verschiedenen Stellen können Sie zudem wählen, welche Regelung Sie bevorzugen. So können Sie zum Beispiel wählen, ob die Miete sich gemäß einer vereinbarten Staffel oder entsprechend dem Verbraucherpreisindex (Indexmiete) erhöhen soll oder ob Sie sich eine normale Mieterhöhung entsprechend der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorbehalten wollen. In den Ausfüllhinweisen zum Formular haben wir die Punkte, auf die es aus unserer Sicht ankommt, zusammengefasst. Wir weisen Sie auf solche Wahlmöglichkeiten ausdrücklich hin und erläutern die Unterschiede. Achten Sie bitte auch an solchen Stellen darauf, das für Sie Zutreffende anzukreuzen und das Nichtzutreffende zu streichen.

Vorsicht mit zusätzlichen Vereinbarungen

Beim Erstellen des Vertrags sollten Sie vorsichtig mit zusätzlichen Vereinbarungen oder Abänderungen sein. Unser Beispiel ist so formuliert, dass es Ihnen auf der Basis der derzeitigen Rechtsprechung die maximal

möglichen Rechte sichert. Wenn Sie im Vertragsformular Regelungen ohne rechtlichen Rat zu Ihrem scheinbaren Vorteil ändern, müssen Sie mit einer Unwirksamkeit der gesamten Regelung rechnen. Vereinbaren Sie zum Beispiel mit Ihrem Mieter, dass er zusätzlich zu den laufenden Schönheitsreparaturen bei der Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in renoviertem Zustand zurückgeben muss, führt dies zur Unwirksamkeit der gesamten Regelung über die Schönheitsreparaturen.

Änderungen festhalten

Sollten Mieter auf der Änderung einzelner Klauseln bestehen und sich diese Änderungen nicht vermeiden lassen, sollten Sie sorgfältig dokumentieren, dass die Änderung auf Veranlassung der Mieter erfolgt ist. Heben Sie also bitte unbedingt den ursprünglichen Vertragsentwurf und den Schriftwechsel dazu auf.

Alle sonstigen Absprachen, die Sie mit dem Mieter getroffen haben, sollten im Mietvertrag festgehalten werden. Dies betrifft insbesondere Fragen zu Ein- und Umbauten durch den Mieter sowie Mängel der Mietsache, die der Mieter akzeptiert. Waren beispielsweise mögliche Beeinträchtigungen Gegenstand der Verhandlungen (wie etwa ein Bauvorhaben in der näheren Umgebung), sollte dies im schriftlichen Mietvertrag ebenfalls festgehalten werden.

Reicht der Platz im Formular nicht aus, sollten Sie eine zusätzliche Anlage erstellen und sie wie die anderen Anlagen, die wir im

Formular vorgesehen haben, fest mit dem Vertrag verbinden (siehe „Anlagen zum Mietvertrag“, S. 36).

Den Vertrag kopieren

Wir bieten Ihnen im Formulareteil zwei Ausfertigungen des Mietvertragsformulars für den Fall, dass Sie sich verschreiben oder zwei Wohnungen vermieten. Zusätzlich finden Sie das Formular unter test.de/formulare-vermieter auch online zum Ausfüllen.

Wir empfehlen, das Formular pro Mietverhältnis nur einmal auszufüllen und nicht eine Ausfertigung für den Mieter und eine für den Vermieter zu erstellen.

Streichen Sie am besten beim Ausfüllen des Vertragsformulars gleich alles, was nicht für Ihr Mietverhältnis zutrifft, damit es übersichtlicher wird. Dann gehen Sie das Formular mit Ihrem Mieter durch und kopieren die endgültige Fassung. So kommt es nicht zu Übertragungsfehlern. Achten Sie darauf, dass sämtliche Mieter und Vermieter das Original und die Kopie unterzeichnen.

Stellplatz oder Garage vermieten

Falls Sie einen Stellplatz oder eine Garage mitvermieten möchten, empfehlen wir, einen gesonderten Mietvertrag über den Stellplatz beziehungsweise die Garage abzuschließen. Sie finden ein speziell dafür entworfenes Formular G „Mietvertrag über Stellplatz/Garage“ im Serviceteil (siehe Übersicht auf S. 78/79).

AUSFÜLLHINWEIS

→ S. 87 Formular B Mietvertrag

Trennen Sie das Formular am besten heraus und legen Sie es neben diese Ausfüllhinweise, wenn Sie den Mietvertrag erstellen.

Kopf des Mietvertragsformulars: Mietvertragsparteien

Achten Sie darauf, dass als Vermieter nur Personen aufgeführt werden, die Eigentümer des Mietobjekts sind. Auf Mieterseite sollten alle Personen aufgeführt werden, die Mieter werden sollen, zum Beispiel bei Paaren beide Partner. Je mehr Mieter Sie haben, umso größer ist Ihre Sicherheit, Ihre Forderungen aus dem Mietverhältnis durchsetzen zu können.

§ 1 Mietobjekt

Wir haben im Mietvertrag festgehalten, dass das Objekt nur zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Wenn der Mieter eine teilgewerbliche Nutzung anstrebt, sollte dies entweder schon bei Vertragsbeginn vereinbart werden oder zumindest von Ihrer Zustimmung abhängig sein. Treffen Sie dazu Absprachen, sollten Sie diese in einer Anlage zum Mietvertrag festhalten.

Das Mietobjekt beschreiben. Der Mietgegenstand sollte genau beschrieben werden. Kreuzen Sie das Zutreffende an, beziehungsweise geben Sie an, wie viele Zimmer, Bäder etc. das Objekt umfasst. Kreuzen Sie insbesondere auch an, ob und wenn ja welcher Keller dem Mieter überlassen wird und welche Gemeinschaftseinrichtungen, Mietergärten und Bodenräume er nutzen oder mitnutzen kann.